

TELECONFERENCIA DE RESULTADOS

11 de noviembre de 2021

Arkadin

Bienvenido a la teleconferencia de resultados de inversionistas de Pei correspondiente al tercer trimestre de 2021. La conferencia comenzará en __ minutos, gracias por su espera.

Mi nombre es [____] y yo seré su operadora para la llamada de hoy. En este momento todos los participantes se encuentran en modo de silencio.

Podrá realizar preguntas por medio de la plataforma web. Estas serán respondidas al final de la sesión. Por favor tenga en cuenta que esta teleconferencia está siendo grabada.

En la sesión de hoy nos acompañan como voceros de Pei Asset Management: Jairo Corrales, Presidente de la compañía; Andrés Felipe Ruiz, Vicepresidente Financiero y Administrativo, Jimena Maya, Gerente de Relación con Inversionistas y Alejandro Alzate, Gerente Comercial.

A partir de este momento le cedo la palabra al señor Jairo Alberto Corrales, Presidente de Pei Asset Management.

Jairo Corrales

Muy buenos días a todos, mil gracias por acompañarnos.

El video que acaban de ver es una pieza audiovisual que trabajamos en alianza con la revista Semana del especial denominado “Mejor Colombia”, que busca visibilizar y publicar buenas noticias que aportan a la reactivación económica del país.

Es importante mencionar que desde Pei Asset Management, como lo decíamos en el video, hemos atendido a las diferentes audiencias de Pei. Una muy importante, los inversionistas con una extensiva democratización de la inversión, hoy ya tenemos más de 4,600 inversionistas, desde grandes institucionales hasta personas naturales.

Un segundo punto muy relevante es convertirnos en aliados inmobiliarios de los arrendatarios y permitir su crecimiento, concentrándose ellos en el foco de su negocio. Pero nunca hemos dejado de lado también, los asuntos relacionados con la sostenibilidad y la responsabilidad social. Por eso con los cerca de 150 activos que tenemos en más de 30 ciudades y municipios hemos logrado llegar a las poblaciones y entregar bienestar y desarrollo económico para esas geografías, no

solo ubicados en las principales ciudades capitales del país.

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO 3T-2021

Diapositiva #5 CIFRAS DEL PORTAFOLIO A SEP 2021

De esta manera, queremos iniciar hoy nuestra cuarta conferencia de resultados del año 2021, hoy nos referiremos a los resultados del tercer trimestre del año, es decir, el periodo comprendido entre julio y septiembre de este año.

Queremos primero destacar las cifras más relevantes del portafolio, ahí es oportuno mencionar que los activos bajo manejo del vehículo ya ascienden a más de 7.5 billones de pesos, estos están representados en más de 1,103,000 m² de área arrendable. Hoy en día, Pei tiene un portafolio de arrendatarios de primer nivel y de esta manera hemos conformado un portafolio de más de 2,000 arrendatarios y más de 4,600 inversionistas.

Es importante mencionar que uno de los pilares del vehículo durante todos estos casi 15 años, ha sido la diversificación, pueden ver en la diapositiva #5 cómo está repartido el portafolio de Pei por categorías. La primera de ellas, la de centros comerciales, que representa cerca de un 34% complementada por lo que nosotros denominamos locales comerciales con un 6%.

Los edificios corporativos o de oficinas representan un 35% y el área de logística e industria 17%. Podemos también compartirles el buen suceso que ha tenido el vehículo en la diversificación en lo relacionado con nuevas categorías como la que hemos denominado especializados que representan el 8%.

Y precisamente dentro de esta categoría se encuentra la adquisición que hicimos durante el tercer trimestre de 2021, la sede de Sanitas en Toberín en la ciudad de Bogotá, ubicado sobre la autopista norte con calle 167. Pei adquirió este activo por cerca de un valor de COP 50,000 millones de pesos, donde compramos el 100% del activo y tenemos un contrato de arrendamiento de 10 años.

Es importante mencionar que, en los últimos 3 años, Pei se ha fortalecido en esta categoría de salud, hoy en día con este mismo operador tenemos 4 centros médicos, 3 ubicados en la ciudad de Cali y el más recientemente adquirido en la ciudad de Bogotá.

Esta diversificación en categorías como la de salud, le brinda a los inversionistas de Pei la tranquilidad de no estar expuesto a una sola categoría y que nos permite

estabilizarnos muy bien en diferentes ciclos de la economía.

Diapositiva #6 GESTIÓN DEL PORTAFOLIO

El tercer trimestre continuó mostrando resultados positivos; reflejados en estos principales:

Uno de los datos más relevantes del portafolio del tercer trimestre de 2021 en la gestión comercial es el logro en la retención de contratos por más de 15,000 m² de tal manera que en lo corrido del año, este mismo indicador supera ya los 60,000 m².

Es muy importante decir que la retención corresponde a aquellos contratos de arrendamiento que tenían vencimiento en este periodo y que fueron renovados por un periodo de tiempo adicional, generando estabilidad al flujo de caja del vehículo.

En cuanto a la absorción que son m² que tenemos vacantes y que fueron colocados el indicador es igualmente positivo. En el tercer trimestre se gestionó la colocación de 25,000 m², de tal manera que en el año nos acercamos a una cifra cercana a los 100,000 m².

Cuando consolidamos el monto de los espacios renegociados, más la absorción, es decir, los nuevos metros colocados, superamos la cifra de 150,000 m². Recordemos que Pei tiene cerca de 1,100,000 m², es decir que se lograron colocar espacios por cerca de 15% del total del área arrendable del vehículo.

En cuanto al tráfico de los activos, como consecuencia de la pandemia, estuvieron fuertemente restringidos los tráficos en algunos de los activos, sobre todo en los comerciales en un principio y, después los corporativos, en la medida en que en algunas de las compañías aún no han tomado la decisión definitiva de cómo regresar a sus sedes. Se puede ver una franca recuperación en esta categoría. En el área comercial, los tráficos están en el orden del 90% y en los centros de distribución logística y alguna de las empresas de industria que también tenemos dentro de Pei, el tráfico está cercano al 86%.

Los especializados que están principalmente enfocados en los sectores de salud y educación, superan el 70%. La categoría que tiene hoy en día un menor tráfico es la de corporativos, por cerca del 23%, sin embargo, tuvo un crecimiento porque después de la pandemia, tuvimos tráficos por debajo del 15%. Creemos que con el avance que se ha dado en la vacunación y con la eliminación de incertidumbre y las restricciones de aforo, las compañías van a empezar a tomar la decisión de volver a sus sedes corporativas, y este indicador podría estar al final del año por encima del 30%.

Es importante mencionar que, aunque el tráfico en los activos corporativos ha estado en el orden del 23%, en esta categoría prácticamente no hay cartera, nuestros arrendatarios han cumplido con sus contratos, así no estén utilizando el 100% de los activos, de tal manera que Pei no ha tenido una afectación en sus ingresos a pesar de la baja utilización de estos inmuebles.

En cuanto a los márgenes de operación que son muy importantes, el NOI del primer trimestre se ubica en el 82%, como lo pueden ver los márgenes de EBITDA están en niveles del 63% comparada a cifras pre pandemia, donde se encontraba al 65%.

Estos dos indicadores, esenciales en la gestión de un vehículo de inversión inmobiliaria, están alcanzando niveles estables con respecto a las cifras de 2019.

En cuanto al Flujo de Caja Distribuible que, claramente, es uno de los fundamentales de un vehículo de inversión inmobiliaria, es la capacidad que tiene el vehículo de entregar unos rendimientos a sus inversionistas, al igual que lo mencionaba en cuanto a los márgenes tenemos la grata noticia de decirles que la próxima semana vamos a repartir los rendimientos distribuibles por una suma cercana a los COP 65,000 millones lo que nos va a permitir alcanzar en lo corrido del año los COP 226,000 millones.

Es importante decir que el valor por título que se va a repartir en el año; en el trimestre supera los COP 150,000 y en el año los COP 524,000. Estas son cifras relevantes y deben llevar a tener la confianza en el vehículo y en sus fundamentales hacia el futuro.

En cuanto al *Dividend Yield* es resultado de dividir los rendimientos distribuibles entre el valor patrimonial que se sitúa en el 4,8%. A valor de mercado este indicador subiría a 6% superior al registrado históricamente.

En cuanto a la rentabilidad total, en un año que ha estado marcado en los primeros meses del año por la pandemia, la rentabilidad no está en los órdenes del 10% y esto es lo que nosotros estimamos debe darse en el mediano plazo. Actualmente, está en el 6,3% efectivo anual en lo que corrido del año.

Cuando hacemos el ejercicio de calcular la rentabilidad de los últimos 10 años, este indicador alcanza el 10,9% efectivo anual. Es importante decir que desde que se detonó la crisis del COVID hemos sido muy prudentes en el tema de las adquisiciones y hemos mirado con mucho cuidado las diferencias que se pueden presentar. Consideramos que esta situación o esta coyuntura ha llevado a que se presenten oportunidades de compra.

Diapositiva #7 Activos en desarrollo

De igual manera, asumiendo los compromisos de Pei desde hace unos años, estamos por recibir dos importantes activos. Estos son negocios que se estructuraron desde hace más de 3 años.

El primero es la sede corporativa de TIGO-UNE en Medellín, es un edificio ubicado en las proximidades de la sede corporativa Bancolombia sobre la avenida los industriales muy cerca de la Autopista Sur, que tiene un área arrendable de cerca de 21,300 m². Pei va a tener el 82% de esta propiedad y firmó un contrato de 15 años de obligatorio cumplimiento. El valor de la inversión de Pei en ese activo supera los COP 140,000 millones.

En cuanto a la categoría especializados, en el mes de diciembre también ingresará al portafolio el primer hotel, ubicado en la ciudad de Cartagena en la zona de Barú, dentro de un macroproyecto cuyo terreno pertenece a Grupo Argos. El complejo hotelero en el cual Calablanca, activo que está adquiriendo Pei, es el de este importante proyecto inmobiliario.

El hotel contempla el desarrollo de 187 llaves en una inversión cercana a los COP 200,000 millones y Pei adquirió el 60% de participación en este inmueble, el otro 40% corresponde a: 20% Grupo Argos y 20% Arquitectura y Concreto.

La inauguración está prevista para el mes de diciembre, va a ser operado por Accor, bajo su marca Sofitel. Tenemos pactado con nuestros co-inversionistas una protección para Pei que consiste en un flujo preferente por los primeros 5 años de operación.

DINAMICA DEL MERCADO DE VALORES

Diapositiva #9 Dinámica del mercado de capitales y TEIS

Sobre el tema de la dinámica del título en el mercado secundario, Pei tiene una gran virtud y es unir lo mejor de los dos mundos, el mundo inmobiliario que son 150 activos de las mejores especificaciones técnicas, con las mejores ubicaciones de arrendatarios, con el mercado de capitales ya que esos activos inmobiliarios están representados en unos títulos que transan en la bolsa.

El hecho de que los activos inmobiliarios estén representados en un título valor, le permite a los inversionistas de Pei acceder a un tema de liquidez muy importante. Sin embargo, esa liquidez se ha visto afectada en el último año y medio. No es un tema particular de Pei y por eso hoy quisimos traer algunos comparativos, como se han visto afectadas otras especies de renta fija, renta variable de las acciones y también otros vehículos de inversión inmobiliaria.

La gran conclusión es que durante este año y medio la afectación ha sido tanto en liquidez como en precios. Los precios de estas especies han caído, en nuestro concepto, en buena medida por la incertidumbre que se generó por el COVID y, desafortunadamente, la coincidencia con eventos como el cambio de valoración que se dio a partir del primero de julio a precios del mercado.

En la gráfica a mano derecha en la parte superior, está la curva amarilla que representa en valor en libros o NAV y la línea gris que representa los valores del mercado secundario. Como pueden ver los últimos 18 meses se ha presentado una diferencia importante entre esa línea amarilla y la gris. El mensaje que queremos transmitir es que los fundamentales del vehículo después de estos 18 meses se mantienen intactos.

Como ya les compartí, la capacidad de generación de caja del vehículo, que se traduce en el rendimiento distribuido y que se calcula a través del *Dividend Yield* que está en niveles muy cercanos al 5%, que es un valor que teníamos incluso antes de COVID. Es importante decir que las ocupaciones y ahora Jimena lo va a explicar en más detalle, han tenido un repunte importante de tal manera que hoy está cerca del 7%.

Entonces, tener un portafolio con un nivel de ocupación cercano al 93%, tener una capacidad intacta de generación de flujo de caja con un *Dividend Yield* cercano al 5%, saber que las categorías en las que nos movemos atendemos a los clientes premium y que por lo tanto no hemos tenido una desbancada de los arrendatarios, nos permitiría pensar que en el corto y mediano plazo se debe dar una recuperación del título.

Habría una oportunidad para que quien, entre hoy con descuento, tuviera una rentabilidad muy interesante. Y vuelvo a insistir, los fundamentales del vehículo están ahí y es precisamente lo que les queremos compartir hoy, como se ha comportado el tema de vacancia por cada una de las categorías, como han reaccionado los precios, como están las ventas de los comerciantes, de los activos comerciales, como hemos tenido incluso un crecimiento de las solicitudes de m² en categorías como la logística.

Esto me parece que es bien importante, ahora voy a cederle la palabra a Jimena para que entre en detalle sobre este tema de mercado de capitales y las diferencias que hay entre el valor en libros o NAV y el valor del mercado y por qué es importante que los inversionistas nunca pierdan de vista que este es un vehículo de inversión a largo plazo y, que si bien, en el mercado se puede estar dando un castigo en el valor del título sigue siendo absolutamente válido el valor patrimonial o *Net Asset Value* que proviene de unos avalúos que vienen de firmas totalmente independientes que se refleja en los Estados Financieros.

Mil gracias, le cedo la palabra a Jimena.

Diapositiva #10 Metodologías de valoración

Consideramos importante hacer un breve repaso de la diferencia entre las valoraciones del Títulos que han estado visibles para el mercado desde el mes de junio de 2021 con la entrada en vigor de la disposición de la SFC al respecto:

El valor patrimonial, es calculado por el Agente de Manejo Fiduciaria Corficolombiana a partir de los resultados de la operación del portafolio y de los avalúos comerciales que realizan entidades externas e independientes a Pei, quienes validan el valor de los activos inmobiliarios en función de las condiciones comerciales de los contratos de arrendamiento asociados y las condiciones del mercado inmobiliario en un horizonte de proyección de 10 años.

El segundo tipo de valoración, el valor de mercado es calculado por los proveedores de precio, entidades también independientes a Pei que emiten sus precios considerando las condiciones del mercado de valores, es decir, los precios de mercado al que se transan los títulos en la bolsa de valores, el volumen transado y el monto por transacción, sin considerar los fundamentales del activo subyacente.

La valoración a precios de mercado es un factor exógeno a la gestión de Pei Asset Management y que tiene la intención de dar visibilidad a todos los inversionistas sobre el comportamiento de los títulos en el mercado de valores. Sin embargo, es muy importante tener presente, que la disminución actual del precio promedio en el mercado no significa que ya se haya materializado una pérdida o una ganancia sobre la inversión hasta tanto no se liquide la posición.

Diapositiva #11 Gestión durante la coyuntura

En la siguiente diapositiva queremos transmitirles, que en nuestro rol como Administradores Inmobiliarios de Pei, estamos acompañando la coyuntura de mercado con acciones proactivas en varios frentes.

Nos hemos enfocado en promover el entendimiento por parte de todos los grupos de interés sobre las características particulares de la coyuntura de mercado actual en balance con la tesis de inversión de largo plazo que ofrece Pei.

- Por un lado, hemos mantenido un canal de comunicación abierto y permanente con los inversionistas, promoviendo el entendimiento de la coyuntura de mercado actual y entregando herramientas de análisis para la toma de decisiones por parte de los inversionistas.

- Diariamente realizamos un seguimiento de las metodologías de valoración mencionadas anteriormente, lo que nos permite tener un mejor entendimiento de las fluctuaciones en el precio de los Títulos. Los proveedores de precio han decidido incorporar algunos ajustes en sus metodologías con el objetivo de reducir la volatilidad de la valoración en escenarios de menor liquidez como el que se ha presentado.
- Continuamos gestionando el proceso de migración de los Títulos TEIS a la Rueda de Renta Variable de la Bolsa de Valores de Colombia por cuanto el mercado de renta variable permitiría poner en marcha algunos esquemas que consideramos más ajustados que la situación actual de negociación de los Títulos en el mercado. Nos referimos entre otras a la posibilidad de activar un mecanismo de formador de liquidez para el título, a canalizar todas las operaciones a través del mercado pues actualmente más del 90% de las operaciones son OTC, generar condiciones para la formación de precio más directa y transparente. Si bien la migración de los TEIS al mercado de renta variable no garantiza una corrección automática del comportamiento del precio, nos dará elementos para gestionar la coyuntura de mercado.

GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO

Diapositiva #13 Ocupación del portafolio

En relación con la ocupación del portafolio, destacamos que la vacancia física a corte de septiembre de 2021 se ubicó en 7.3%, la más baja del año y lo que significa una disminución de 500 puntos básicos en los últimos 6 meses. Lo anterior, explicado por colocaciones importantes en las principales categorías de activos como: la ocupación de 19,360 m² en los activos logísticos, 6,235m² en categorías de restaurantes, supermercados, entretenimiento y salud, en los centros comerciales, y cerca de 5,000 m² en activos corporativos.

Por su parte la vacancia económica, cerró el mes de septiembre en 12.2%. Comparado con el cierre del trimestre anterior la vacancia disminuyó en 120 puntos básicos, y ha sido la más baja desde febrero 2021. Lo anterior, explicado en las categorías corporativa y logística, por la terminación de períodos de gracia y adecuaciones de los nuevos contratos, y a una mayor facturación en la categoría de comercio asociada a los cánones variables, generando un aumento en la base de ingresos potenciales respecto al trimestre anterior.

A la fecha hay 184 prospectos comerciales activos, los cuales se traducen en 68,276 m² en comercialización en 18 inmuebles. Dentro de los próximos cierres de prospectos importantes se encuentran clientes de sectores como restaurantes,

comercio minorista y financiero para ocupar áreas en varios de los centros comerciales del portafolio.

Diapositiva #14 Vacancia Pei vs mercado

Pasando a la diapositiva número 14, encontramos la comparación de la vacancia del portafolio Pei con la vacancia del mercado para la categoría corporativa. La gestión del trimestre corresponde a la recolocación de espacios en más de 3,000 m² en el segmento de oficinas premium con clientes multinacionales del sector de tecnología. Además, se colocaron 847 m² en el edificio WBP y 557 m² en el edificio Amadeus, alcanzando este último una ocupación de 99%. Con estos cierres, la vacancia física de la categoría disminuyó en 10 puntos básicos durante el tercer trimestre de 2021; Por su parte, la vacancia económica tuvo una disminución de 40 puntos básicos por inicios de pago de últimas colocaciones y multas recibidas por terminaciones anticipadas.

A la par de la reactivación que comentábamos anteriormente, los activos corporativos pasaron de tener un tráfico en promedio de 10% en 2020 a 23% en lo corrido del 2021.

Diapositiva #15 Vacancia Pei vs mercado

Continuando en la diapositiva 15 se encuentra el comportamiento de la categoría comercial donde se puede ver que la vacancia física disminuyó de 9.4% a 8.8% por colocaciones de 6,000 m² de área vacante en centros comerciales como Atlantis, Plaza Central y varios centros comerciales Único. Por su parte, la vacancia económica del trimestre incrementó principalmente por efecto del ingreso de nuevas adquisiciones aún en período de estabilización y con algunas marcas en períodos de adecuaciones y periodos de gracia. Lo anterior fue compensado parcialmente por una mayor facturación variable respecto al trimestre anterior, en algunos de los centros comerciales como Único, Nuestro Cartago y Plaza Central. Es de resaltar que durante los últimos 4 trimestres la vacancia de la categoría comercial para Pei se ha ubicado por debajo de la vacancia de mercado.

Otro factor relevante en comercio es que continúan las mejoras en el tráfico de los centros comerciales y los indicadores de efectividad de visita; como se observa en las gráficas a la derecha, el número de visitantes y las ventas por m² se incrementaron en un 44% y 50% respectivamente en el tercer trimestre. Se proyecta un ajuste a la baja de la vacancia económica en los próximos meses, teniendo en cuenta el proceso positivo de reactivación económica en el comercio y temporada de fin de año. Consecuente también, con los resultados evidenciados según informes macroeconómicos donde se muestra un crecimiento del consumo

de bienes y servicios en un 5% respecto a 2019.

Diapositiva #16 Vacancia Pei vs mercado

Siguiendo a la diapositiva número 16 tenemos la comparación de vacancias para la categoría logística e industrial, en donde la vacancia física registró un nivel de 3.0% al cierre de septiembre. Debido a las colocaciones de cerca de 4,300 m² que se arrendaron en la Bodega Yumbo y el parque industrial Cittium para empresas del sector logístico y textil; adicionalmente se logró un acuerdo comercial con DHL, como nuevo arrendatario de 15,000 m² en Quadratto ubicado en Tenjo. Por su parte, la vacancia económica de la categoría disminuyó significativamente en 5.6pp, dado que, se comenzaron a recibir los ingresos relacionados con contratos como: Hada en Zona Franca La Cayena y Coordinadora en la Bodega de Yumbo. Para el cierre del año se proyecta una disminución significativa en la vacancia económica debido a que termina el periodo de gracia de un arrendatario de 42.000 m² en Zona Franca La Cayena.

Diapositiva #17 Vacancia Pei vs mercado

Continuando con la diapositiva número 17, se observa la evolución de las vacancias para la categoría de especializados, en la que contamos con 4 activos de salud, y 2 activos de educación.

La vacancia física de esta categoría alcanzó un porcentaje de 12.1%, disminuyendo 790 puntos básicos, debido a un aumento de 2,000 m² en CityU; por esta misma razón la vacancia económica de la categoría disminuyó significativamente en 12 puntos porcentuales frente al trimestre anterior. Cabe resaltar que los activos de salud no presentan vacancia.

GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO

Diapositiva #19 Cifras financieras

Continuando en la diapositiva número 19 presentamos los resultados financieros del portafolio que en la comparación con el mismo trimestre del año anterior tuvieron una recuperación significativa y en sus cifras acumuladas:

Los ingresos operacionales del 3T21 crecieron un 23% en comparación con el 3T20 explicado principalmente por la disminución en más de 50% de los alivios otorgados a los arrendatarios pasando de 33.376MM en septiembre de 2020 a 16.297MM al mismo corte del 2021.

Los ingresos operacionales acumulados del vehículo cerraron el tercer trimestre del 2021 en COP 355,977 MM, registrando un crecimiento de 8% frente a los COP 325,188 MM alcanzados en el mismo periodo del año anterior.

Este incremento se dio principalmente por un aumento de ingresos en las categorías comercial y logística del 29.7% y 11.7% respectivamente, explicado por las adquisiciones de El Tesoro etapa 4, Nuestro Bogotá, Koba Ibagué, Sanitas Toberín; así como por la ocupación de la Bodega Mosquera.

El NOI acumulado registró un incremento de 6% frente al 2020, pasando de 272,873MM a COP 291,916MM en 2021, resultados asociados principalmente al crecimiento del NOI en 32% de la categoría comercial y 17% del NOI de la categoría especializados versus año anterior. Por su parte, el margen operacional o margen NOI se ubicó en 82% presentando una leve disminución de 2pp en comparación al mismo periodo el año 2020, explicada por la categoría comercial y corporativa, que se encuentran todavía en una etapa de estabilización.

De manera consecuente con los dos indicadores mencionados, el EBITDA en el trimestre presentó un incremento del 20% y en el año corrido 2021 consolidó un aumento del 6% frente al mismo periodo del año anterior con un leve repunte en el margen EBITDA que se ubicó en 63%.

El Flujo de Caja Distribuible causado en la operación del año 2021 alcanzó un crecimiento de 2.2 veces liderado principalmente por la recuperación evidenciada en el tercer trimestre del año julio a septiembre que alcanzó un incremento de 5.2 veces. Es importante recordar que el tercer trimestre de 2020 estuvo impactado por los alivios comerciales, que fueron la estrategia comercial para atender la coyuntura durante el año anterior.

Diapositiva #20 Cartera

Continuando con la lámina 20, es de resaltar que la cartera neta representa el 2.02% de los ingresos operacionales de los últimos 12 meses. Se observa una mejora de la cartera neta en el último año, al disminuir 23 mil millones de pesos ó un 71% frente al tercer trimestre de 2020, cerrando el corte de septiembre en 9,536 millones de pesos. Esta disminución se dio principalmente en la categoría logística, donde se inició la ejecución del acuerdo de pagos con Alfacer que incluye la entrega de área como parte de pago de sus obligaciones; estos lotes están ubicados en la Zona Franca La Cayena y serán insumo para futuros negocios BTS que se están gestionando.

Por otra parte, en los activos comerciales la disminución de cartera se dio principalmente asociado a la gestión de cobro y al cumplimiento de pago de los diferidos.

Diapositiva #21 Valorización del portafolio

En la gráfica izquierda se puede observar la evolución de la valorización patrimonial del portafolio: en lo corrido del año el valor patrimonial ha tenido una apreciación del 1.12% frente al cierre del año 2020, impulsado por la corrección del IPC desde abril 2021 y un resultado operacional de 140 mil millones de pesos que ha permitido la repartición de caja por 161 mil MM pagados durante 2021.

Al cierre de septiembre del 2021, el 87% del portafolio equivalente a COP 6.1 Bn, contaba con avalúos actualizados. Dentro del 13% de los avalúos comerciales que se registrarán en el último trimestre del año se encuentran algunos activos comerciales en ciudades fuera de Bogotá y corporativos.

Diapositiva #22 Endeudamiento

En la diapositiva número 22, se presenta el comportamiento del portafolio de deuda. El monto de endeudamiento cerró en 2.63 billones de pesos de los cuales el 90% es deuda de largo plazo y el 10% corresponde a deuda de corto plazo, atendiendo la estructura de capital del vehículo. Lo anterior equivale a un indicador *Loan To Value* o deuda bruta sobre activos de 35%, es decir, 5 puntos porcentuales por debajo del límite del vehículo equivalente al 40%. Durante el tercer trimestre de 2021 el portafolio de deuda presentó un incremento de COP \$74.320MM, explicado principalmente por la adquisición del activo de salud de Sanitas Toberín en Bogotá y algunos desembolsos de los activos en desarrollo que se incorporarán en el mes de diciembre.

Al cierre del tercer trimestre de 2021, el 50% del portafolio de deuda se encontraba indexado a IPC y el 35% a IBR lo cual le ha permitido al vehículo incorporar en su costo de financiación promedio la disminución de estos dos indicadores. De esta manera, la tasa de interés promedio año corrido del portafolio de deuda registró una caída de más de 120 puntos básicos, pasando de 6.25% E.A. promedio durante el tercer trimestre de 2020 a 5.02% efectivo anual promedio para el tercer trimestre de 2021.

Diapositiva #23 Rentabilidad

Continuando, en la parte superior de la lámina número 23, se muestra el detalle del comportamiento del Flujo de Caja Distribuible; como mencionó Jairo en la

introducción, el próximo 16 de noviembre, se entregará el Flujo de Caja Distribuible del tercer trimestre de 2021 por un valor por Título de COP 150,795 o un monto total de COP 65,056 MM, completando así un valor entregado por COP 226 mil MM durante 2021. Estimamos que el *dividend yield* para el 2021 será de 4.8%, el más alto flujo generado por la operación en los últimos 5 años, considerando el FCD pagado en 2019 incluyó excedentes de valorización generados en la titularización del tramo XI.

En la gráfica inferior derecha podrán encontrar las rentabilidades a cierre del tercer trimestre de 2021: la rentabilidad año corrido se ubicó en 6.3% con una apreciación del valor del título de +1.12% como lo mencionamos antes. En ese sentido, la rentabilidad corresponde en un 24% a valorización y el 76% restante a distribuciones de Flujo de Caja Distribuible.

Las rentabilidades estabilizadas en horizontes de 5 y 10 años son de 9% y el 11% respectivamente al corte de septiembre.

SOSTENIBILIDAD

Diapositiva #25 Sostenibilidad

En esta sección queremos compartir los avances que hemos tenido en la agenda de sostenibilidad de la Administradora: en Pei Asset Management hemos desarrollado un modelo de gestión enfocado en los criterios ASG que nos permite desarrollar las diferentes iniciativas que estamos implementando y sobre las cuales gestionamos el portafolio del vehículo con orientaciones de mejoras ambientales, sociales y de transparencia.

Queremos contarles que, al cierre de este trimestre, Pei cuenta con 21 activos enfocados en programas sostenibles. Entre ellos, en el frente de MEDIO AMBIENTE, están la generación de energía limpia con la instalación de 2,466 paneles solares en 7 activos; la medición de la huella de carbono para el diseño de un plan de acción para la compensación y reducción progresiva de esta; el diagnóstico de ecoeficiencias en materia de consumo de energía, agua y confort de los ocupantes.

Respecto al frente SOCIAL, Pei continúa garantizando el bienestar de la comunidad donde tiene presencia, enfocándose en la mejora de los espacios públicos donde se ubican los activos, aportando a la renovación urbanística de estos lugares y promoviendo la generación de empleo a través del crecimiento de sus arrendatarios. Así mismo, actualmente en el equipo de trabajo del Administrador se cuenta con una proporción equitativa de género y en el marco de la Política de Contratación, se

asegura velar por una contratación justa de los contratistas del vehículo y garantizar que los mismos cumplan con las mejores prácticas al respecto.

Por otro lado, como parte de la gestión en materia de sostenibilidad, Pei Asset Management participó en comités y mesas de trabajo con entidades de su entorno local como Asofiduciarias, Comité de Emisores de Valores de la BVC y Camacol. Además, se adhirió a la asociación Propacífico y es aspirante al Reconocimiento IR a los emisores con excelentes estándares en su relación con inversionistas y divulgación de información.

Como parte del compromiso de Pei para aportar de manera sostenible, consideramos importante que estén informados de los programas a los cuales 57 de nuestros colaboradores han asistido para fortalecer su conocimiento en temas de sostenibilidad completando 545 horas hombre de capacitación.

JIMENA MAYA CIERRE Cámara

Estimados inversionistas, con eso hemos cubierto un repaso de la situación al cierre del tercer trimestre de 2021, agradecemos su participación en este espacio que tiene por objeto informar oportunamente a los inversionistas y al mercado sobre la gestión y los resultados del vehículo y mantenerlos al tanto de los acontecimientos e indicadores más relevantes.

Muchas gracias por su atención. A continuación, abriremos el espacio para responder las preguntas por parte de los participantes.

Gracias. A partir de este momento comenzará la sesión de preguntas. Si tiene una pregunta, por favor presione asterisco 1 en su teléfono. Si desea retirarse de la lista de espera, por favor lo puede escribir en el Q&A.

Como siempre agradecemos su participación en esta teleconferencia donde durante la última hora y media hemos presentado los resultados del vehículo al corte del tercer trimestre. Les recordamos que el equipo de Relación con Inversionistas está a su disposición para atender las inquietudes y solicitudes de todos. Los esperamos en el mes de febrero para compartir con ustedes los resultados de cierre de 2021.

Buen día para todos.